

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.2 in Anwendung des § 1 (4) BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich die nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsliste zum Abstandserlass - Fassung 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind:

Abstandsklasse VI	lfd. Nr. 176 bis 190	u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzbearbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung und Autobus- betriebe
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 195 bis 212	Alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbest- zeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300 m) lfd. Nr. 153 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Anlagen und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 02.04. 1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO [Tankstellen] und Nr. 4 BauNVO [Anlagen für sportliche Zwecke] sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Die gemäß § 8 (3) BauNVO Nr. 3 [Vergnügungsstätten] ausnahmsweise zulässige Nutzung wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 10,50 m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die in der Mittelachse des Grundstückes gemessene oder geplante Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen diesen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 xv. 12-14.

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

- 4.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche A eine Umfriedung mit einem begrünten Zaun zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb., 40-60, gestäbt, festgesetzt.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der einzelnen Baufenster sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK pro m² nicht überschreiten:

tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr)	LEK = 65 dB(A)
nachts (22 Uhr bis 6 Uhr)	LEK = 50 dB(A)

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent LIK nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das Immissionskontingent L_{IK} errechnet sich wie folgt:

$$L_{IK} = L_{EK} + 10 \lg * F/F_0 - 10 \lg * s^2/S_0 - 11$$

Mit

L _{EK}	=	Emissionskontingent je m ² in dB(A)
F	=	Fläche des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes
s	=	Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m
F ₀ , S ₀	=	1 m ²

6 Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Einzelbäume

Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn `Cleveland`
Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche `Geessink`
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: StU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.

7 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 (1a) BauGB

7.1 Gewerbegebiet

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel sowie innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes (Eingrünung des Baugebietes) zugeordnet.

7.2 Verkehrsflächen

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

II Hinweise

§ 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser wird in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den natürlichen Vorfluter eingeleitet.

4 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet weist Bodentypen aus Lössbasis auf. Diese Bodentypen besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1,0m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung ggf. Besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zu beachten.

5 Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

6 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.